

Analiza rynku nieruchomości miasta **POZNAŃ**



Wioletta Strzelecka



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

ZALUDNIENIE

Według stanu w dniu 31 grudnia 2012 r. Poznań zamieszkiwało 550 742 osoby (piąte miejsce w kraju), a gęstość zaludnienia wynosiła 2 103 osoby na kilometr kwadratowy. W Poznaniu mieszkało 15,9% ludności województwa wielkopolskiego, co jednocześnie stanowiło 1,4% mieszkańców Polski.

Pod koniec grudnia 2012 r. całą aglomerację poznańską (Poznań, powiat poznański oraz gminy Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem) zamieszkiwały łącznie 1 009 028 osoby.

Z badań przeprowadzonych w 2011 r. wynika, że średnia długość życia mężczyzn zamieszkujących Poznań wynosi 74,9 lat. Przeciętna poznanianka żyje dłużej od mężczyzny o 6,5 roku umierając w wieku 81,4 lat. Długość trwania życia mieszkańców Poznania jest zbliżona do długości dożywania ludności Warszawy (75,4/82,0), Krakowa (75,6/81,9), Trójmiasta (75,1/81,8) i Wrocławia (74,0/81,6), wyższa natomiast od przeciętnej długości życia w Szczecinie (72,8/81,1), konurbacji katowickiej (70,6/78,5), czy Łodzi (70,1/78,4).

W latach 2008-2011 przychodziło na świat rocznie ok. 5,8 – 6,2 tys. dzieci urodzonych przez poznanianki.

W 2011 r. współczynnik dzietności dla Poznania wynosił 1,24. Podobne wyniki odnotowano w konurbacji katowickiej (1,26) i Warszawie (1,26); niższe natomiast w Trójmieście (1,20), Krakowie (1,16), Wrocławiu (1,16), Łodzi (1,14), czy Szczecinie (1,10). Dla zastępowalności pokoleń (aby poznaniaków nie ubywało) współczynnik ten powinien kształtować się na poziomie 2,10-2,15.

Struktura demograficzna mieszkańców Poznania według danych GUS z dnia 31 grudnia 2012 r.

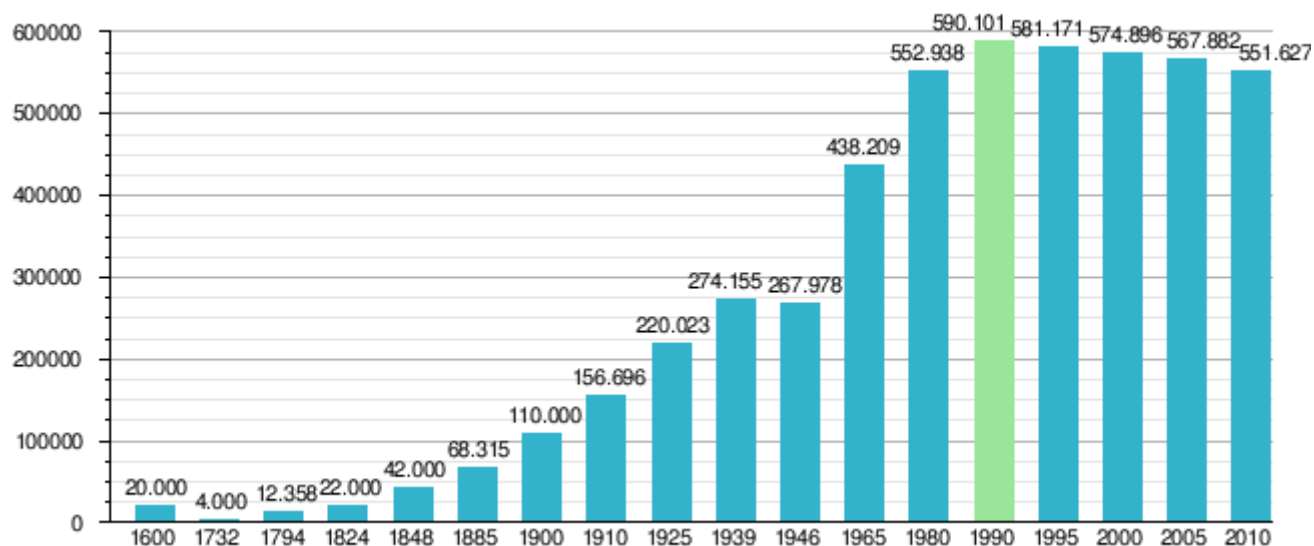
r.¹

Opis	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Ogółem	550 742 (100%)	256 499 (46,6%)	294 243 (53,4%)
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat)		84 664 (15,4%)	
Wiek produkcyjny (mężczyźni 18-64 lata, kobiety 18-59 lat)		352 652 (64,0%)	
Wiek poprodukcyjny (mężczyźni 65 lat i więcej, kobiety 60 lat i więcej)		113 426 (20,6%)	



Najwyższa jak dotąd liczba ludzi mieszkała w Poznaniu na początku lat 90. Według danych GUS z 1990 r. w mieście zameldowanych było wówczas 590,1 tys. mieszkańców. Od tego momentu liczba ta wolno i stopniowo maleje. Ma to związek z przenoszeniem się mieszkańców do miejscowości w podpoznańskich gminach, a także z ogólnym trendem ujemnego przyrostu naturalnego. Odwrotna sytuacja ma miejsce w powiecie poznańskim – tam w ciągu ostatnich 17 lat liczba mieszkańców wzrosła o 43,2% z poziomu 240,7 tys. osób w 1995 r. do 344,7 tys. w roku 2012.

Wykres liczby ludności miasta Poznań na przestrzeni ostatnich 4 stuleci:



ZATRUDNIENIE

W 2010 r. łączna wartość Produktu Krajowego Brutto wytworzonego w Poznaniu wyniosła 40,2 mld zł – co stanowiło trzeci wynik w kraju, po Warszawie (191,8 mld) i Krakowie (42,3 mld). Wielkość ta jest porównywalna do wartości PKB wytworzonego w podregionie katowickim (39,7 mld), a większa m.in. od wyniku podregionu trójmiejskiego (38,7 mld), Wrocławia (35,7 mld), Łodzi (33,9 mld), czy Szczecina (18,5 mld).

W 2010 r. Poznań wytworzył 2,8% PKB Polski, co równocześnie stanowiło 30,5% Produktu Krajowego Brutto województwa wielkopolskiego.

Poznań charakteryzuje wysoki poziom wytwarzanego PKB. Jego wielkość regularnie wzrasta, jednak przyrost ten jest często niższy niż w innych dużych miastach.

Poznań jest czwartym co do wielkości rynkiem pracy w Polsce, porównywalnym do Wrocławia i Łodzi. W firmach zatrudniających co najmniej 10 osób pod koniec 2011 r. pracowało tam łącznie 234 960 osób, natomiast w powiecie poznańskim zatrudnienie

znalazło kolejne 104 488 osób. Dane te nie uwzględniają pracujących w instytucjach obrony narodowej oraz bezpieczeństwa publicznego.

Miasto / powiat	1999 r.	2005 r.	2011 r.
Warszawa	789 983	764 644	842 859
Kraków	284 670	252 986	294 171
Wrocław	215 894	192 396	238 156
Poznań	244 715	224 531	234 960
Łódź	228 828	200 293	228 805
Katowice	179 229	146 076	163 730
Gdańsk	152 458	132 921	147 948
Lublin	120 424	105 600	121 095
Bydgoszcz	125 655	109 006	117 483
Szczecin	141 316	109 001	109 025
Powiat poznański	62 643	79 996	104 488

Dominujące w Poznaniu sektory pod względem przeciętnej liczby zatrudnionych w 2012 r. (w firmach zatrudniających co najmniej 10 osób):

- przemysł (35,5% zatrudnionych)
- handel i naprawy (26,4% zatrudnionych)
- budownictwo (6,8% zatrudnionych)
- transport i gospodarka magazynowa (5,0% zatrudnionych)
- zakwaterowanie i gastronomia (1,8% zatrudnionych)



Wynagrodzenia

W 2012 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w poznańskich przedsiębiorstwach (zatrudniających co najmniej 10 osób) wynosiło 4 148 zł. brutto, czyli ok. 2 956 zł netto.

Średnie wynagrodzenie w poznańskich firmach z podziałem na branże (2012 r.):

- przemysł (5 159 zł brutto, ok. 3 661 zł netto)
- budownictwo (4 384 zł brutto, ok. 3 121 zł netto)
- handel i naprawy (3 361 zł brutto, ok. 2 408 zł netto)
- zakwaterowanie i gastronomia (2 766 zł brutto, ok. 1 994 zł netto)
- transport i gospodarka magazynowa (3 790 zł brutto, ok. 2 707 zł netto)

Poziom bezrobocia w Poznaniu należy do najniższych w kraju. Pod koniec czerwca 2012 r. stopa bezrobocia w stolicy Wielkopolski wynosiła 3,9% (12,2 tys. osób bez pracy), zbliżony współczynnik odnotowano w powiecie poznańskim – 4,2% (6,2 tys. osób bezrobotnych).

2004r	2005r	2006r	2007r	2008r	2009r	2010r	2011r
6,7%	6,2%	5,0%	2,9%	1,8%	3,2%	3,6%	3,7%

W odniesieniu do połowy IV kwartału poprzedniego roku ceny mieszkań na poznańskim rynku nieznacznie wzrosły. W ciągu tych ostatnich miesięcy średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku pierwotnym zmieniła się jedynie o 5 proc. Dzisiaj cena nowego mieszkania oscyluje w granicach 6 tys. zł za mkw.

Znacznie zmniejszyła się w ciągu ostatnich miesięcy liczba lokali, jaką deweloperzy mają w swojej ofercie. To doskonała sytuacja dla firm planujących rozpoczęcie nowych inwestycji. Skorzystała z tego np. firma Jakś-Bud, która wiosną rozpocznie III etap budowy oraz sprzedaż mieszkań na Osiedlu Natura w Biedrusku. Obserwujemy także wznawianie inwestycji przerwanych w czasie kryzysu oraz intensywne postępowanie prac budowlanych inwestycji rozpoczętych pod koniec minionego roku. Na przykład w rejonie ulic Marcelińskiej, Wałbrzyskiej i Świerzawskiej – w sąsiedztwie stadionu miejskiego przy Bułgarskiej – trwa budowa nowego zespołu mieszkaniowego Marcelin przez firmę Ataner.

Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania małe, głównie kawalerki i mieszkania 2-pokojowe. Oczywiście dzieje się tak ze względu na niższą cenę tych lokali. Tego typu mieszkania przeważają więc w ofercie nowych inwestycji poznańskich deweloperów. Odchodząc od głównego trendu, niektórzy inwestorzy stawiają także na mieszkania o podwyższonym standardzie. Na działkach w sąsiedztwie Warty, u zbiegu ulic Droga Dębińska i Bielniki, powstanie w najbliższych latach ok. 350 nowych mieszkań w ramach



inwestycji firmy Frankonia Eurobau – Ogrody Ludwiki. Prace budowlane rozpoczęły się w połowie 2009 roku. Z kolei w samym centrum Poznania, na rewitalizowanym Chwaliszewie, powstaje apartamentowiec Nowa Sienna. Z jego okien roztaczają się panoramiczne widoki na malownicze koryto Warty, Starą Gazownię i Ostrów Tumski. Magazyn "Villa. Apartamenty i Mieszkania" uznał ten budynek za najbardziej luksusową inwestycję 2009 roku w Wielkopolsce i przyznał jej tytuł Kryształowego Apartamentu. Nagrodę Nowej Siennej przyznano za prestiżową lokalizację, wysoki standard wykończenia części wspólnych oraz funkcjonalny układ mieszkań. – Nagrodę traktujemy jako potwierdzenie naszej maksymalnej dbałości o każdy najmniejszy detal w trakcie realizacji projektu – mówi Marcin Wiśniewski, przedstawiciel spółki Nowa Sienna. Również na Chwaliszewie, w pobliżu Starego Rynku i poznańskiej Katedry, deweloper D&D Investment sprzedaje właśnie ostatnie apartamenty w budynku Czartoria. – Swoją ofertę kierujemy do klientów, którzy doceniają połączenie wyjątkowej lokalizacji z najwyższymi standardami mieszkaniowymi. W ciągu roku większość z oferowanych apartamentów znalazła nabywców. W tej chwili planujemy już kolejną inwestycję na Chwaliszewie – mówi Piotr Działyński z firmy D&D Investment. Cena metra kwadratowego w Czartorii waha się od 8 do 9 tys. zł brutto.

Niesłabnącym zainteresowaniem cieszą się także odnowione mieszkania w kamienicach usytuowanych w pobliżu Starego Rynku. Do zakupu tego typu nieruchomości skłania nie tylko ich świetna lokalizacja, ale też jakość materiałów, z których kiedyś budowano domy. Są one jednak drogie. – Za dwupokojowy lokal o wysokim standardzie usytuowany w kamienicy przy ulicy Wielkiej trzeba zapłacić nawet 360-420 tysięcy złotych – mówi Jacek Melcer z Biura Obrotu Nieruchomościami Handom. Ze sprzedażem takiego mieszkania nie powinniśmy mieć jednak problemu. Są one chętnie adaptowane na kancelarie prawnicze, biura czy firmowe pokoje dla gości. Przyglądając się natomiast ofercie domów realizowanych pod Poznaniem i ich cenom, zauważymy niewielki wzrost w odniesieniu do stanu z listopada 2009. Jak podaje portal Money.pl wyniósł on 0,22 proc. Przykładowo, w Lusówku pod Poznaniem – na Osiedlu Rozalin, firma Novum Plus oferuje bliźniaki, domy wolnostojące oraz domy w zabudowie szeregowej, które można kupić już za 438 tys. złotych brutto. – Nasze domy oddajemy do użytku w standardzie deweloperskim. Wykonane są z najwyższej klasy materiałów, np. z pustaków ceramicznych i dachówki ceramicznej. Zrealizowaliśmy już także 800 m drogi dojazdowej do osiedla, sfinansowanej głównie przez Novum Plus – mówi Dawid Sztandera, prezes Novum Plus. W ostatnich tygodniach deweloper rozpoczął realizację II etapu inwestycji. W jego ramach powstanie w sumie 47 domów, w tym 27 wolno stojących. W etapie I wybudowano 23 domy – 6 bliźniaków i 17 wolno stojących. Wszystkie są już sprzedane. W sumie na osiedlu planowanych jest ponad 300 domów.

Duży wpływ na decyzję kupna własnego M ma niewątpliwie fakt większej dostępności kredytów hipotecznych. Trzeba mieć jednak świadomość, że minęły lata, gdy na rynku kredytów hipotecznych niepodzielnie rządził szwajcarski frank. Teraz coraz większą popularnością cieszy się polski złoty. Rodzima waluta jest bezpieczna, ponieważ nie wiąże się z możliwością strat na wahaniach kursów walut. Kredyty w rodzimym pieniądzu mają też



nizsze marże. Dla kredytobiorców duże znaczenie ma także program Rodzina na swoim. Zakłada on, że to państwo będzie spłacać połowę odsetek przez pierwsze osiem lat kredytu, ale jednym z warunków jest to, iż pożyczka musi być zaciągnięta w polskiej walucie. Dodatkowo banki mają także mniejsze wymagania, co do zdolności kredytowej, niż jeśli klient stara się o kredyt we franku czy euro. – Ostatnio obserwujemy ożywienie na rynku deweloperskim, a co za tym idzie – kredytów hipotecznych. Oferujemy naszym klientom atrakcyjne warunki kredytowania, istotne przy podejmowaniu decyzji zakupu mieszkania, m.in. 3-letnie wakacje kredytowe, możliwość sfinansowania 100 proc. wartości nieruchomości i rozłożenie spłaty nawet na okres 50 lat – mówi Marek Serafiński, Wiceprezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska. Wiele osób decyduje się na zakup nieruchomości w celu jej wynajmowania. Jak podaje portal wynajem.pl, średni miesięczny koszt wynajęcia lokalu dwupokojowego w Warszawie to ponad 2 tys. zł, w Krakowie około 1700 złotych, a w Poznaniu 1500 zł. – Cena zależy przede wszystkim od standardu lokalu i jego lokalizacji, przy czym najważniejszym kryterium jest dostępność do komunikacji miejskiej, przede wszystkim tramwaju – mówi Barbara Rubinowska z firmy pośrednictwa obrotu nieruchomościami Integra. Widać więc, że miesięczna rata kredytu zbliżona jest do poziomu wynajmu dwupokojowego mieszkania. Z tą jednak różnicą, że zobowiązanie wobec banku w końcu się skończy, a mieszkanie pozostanie do naszej dyspozycji. Ponadto, wynajmujemy część mieszkania, znaczna część miesięcznej raty „pokrywana” jest przez lokatora. W Poznaniu trwają także realizacje kilku biurowców, m.in. Malta Office Park i Galeria MM. W pierwszym kwartale 2010 roku firma Agrobex rozpocznie budowę nowej inwestycji Corner Point zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Krańcowej. Na 11 kondygnacjach zostało zaprojektowanych ponad 8,5 tys. mkw. powierzchni komercyjnych. Deweloper Qubus Hotel planuje natomiast wybudować biurowiec o nazwie WestPark przy ul. Głogowskiej.



Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań	Liczba ofert sprzedaży domów	Liczba ofert sprzedaży działek
8690	2160	1447
Średnia cena za m ² mieszkań	Średnia cena za m ² domów	Średnia cena za m ² działek
5511zł	4117zł	245zł

Zestawienie średnich cen sprzedaży i powierzchni mieszkań w zależności od liczby pokoi:

Liczba pokoi	1	2	3	4	5 i więcej
Średnia cena (zł)	191 991	292 095	372 968	508 104	946 463
Średnia powierzchnia (m ²)	34	49	70	96	232

Zestawienie średnich cen sprzedaży mieszkań w zależności od roku budowy:

Rok budowy	1939 i starsze	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010 i młodsze
Średnia cena w zł	385924	423971	273498	248130	253499	282663	340480	412332	405804

Statystyki dla rynku wynajmu nieruchomości:

Liczba ofert wynajmu mieszkań	Liczba ofert wynajmu domów
2911	393
Średnia cena za m ² wynajmu mieszkania	Średnia cena za m ² wynajmu domu
31zł	19zł

Zestawienie średnich cen wynajmu i powierzchni mieszkań w zależności od liczby pokoi:

Liczba pokoi	1	2	3	4	5 i więcej
Średnia cena	1028,21zł	1482,42zł	2360,25zł	2515,90zł	4578,52zł
Średnia powierzchnia(m ²)	32	50	72	100	231

